



## **900.000 nieuwe woningen? Het grootste bouwprobleem is Hugo de Jonge zelf**

Posted on 24 mei 2023 by Menno Tamminga

De werkelijkheid houdt zich steeds vaker niet aan de afspraken in het regeerakkoord. Wat doe je dan?

De werkelijkheid is: gemeenten geven minder woningbouwvergunningen af. In de eerste drie maanden van dit jaar waren dat er 12.759, blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Een daling van 28 procent ten opzichte van de vergelijkbare periode in 2022. En 2022 was op zijn beurt ook weer slechter dan 2021. Terwijl de vuistregel is: de vergunning van vandaag is over twee jaar een opgeleverde woning.

De werkelijkheid zie je ook in de berichten van grote bouwbedrijven, zoals Heijmans en BAM. Heijmans verkocht in 2022 1.811 koopwoningen, ruim 800 minder dan in 2021. BAM verkocht er 2.028, ruim 400 minder dan een jaar eerder. Verwachting voor dit jaar: wéér minder.

## In de bouw zijn de verwachtingen negatief

Kijk naar de woningcorporaties. Zij lopen gewoontegetroou over van optimistische prognoses omtrent de nieuwbouw van huurwoningen. Maar ook hun opleveringen vielen in 2021 en 2022 tegen.

De verwachtingen van werkgevers over de ontwikkeling van de vacatures zijn eveneens in mineur. Het CBS peilt elke maand de verwachtingen in de industrie, de dienstverlening en de bouw voor het aantal vacatures. In de industrie en dienstverlening is het beeld zonnig. In de bouw zijn de verwachtingen al zes maanden achtereen negatief.

Kortom: de kans slinkt met de dag dat het kabinet- RutteVier en woningbouwminister Hugo de Jonge hun doelstelling van 900.000 nieuwe woningen in 2030 realiseren. Afgelopen maandag kwam de minister in een brief aan de Tweede Kamer zelfs met een 'woningalarm', de politieke variant van een winstwaarschuwing in het bedrijfsleven. Beursgenoteerde ondernemingen informeren hun beleggers als de resultaten tegenvallen omdat de economische groei inzakt of de kosten (energie, lonen) uit de hand lopen. Dan volgt een winstalarm.

Het 'woonalarm' is een karakteristieke reactie van het kabinet-RutteVier. Nee joh, het gaat hier om een tijdelijke 'dip', bovendien weten de geraadpleegde deskundigen niet hoe groot-ie zal zijn. De onderliggende boodschap: wie weet valt het mee. Het is de RutteVier strategie: eerst maak je het probleem kleiner ('een dip'), vervolgens maak je de oplossingen groter.

Laat dat maar aan minister De Jonge over. Hij is de *Macher* die overeenkomsten ('woondeals') met gemeenten en provincies sluit, nieuwe plannen aankondigt, regels wijzigt, extra geld op tafel legt. Kortom: de minister van daadkracht. Doorbouwen, doorbraken, maximale inzet, meer overleg: dat zijn de toverwoorden in de brief van maandag aan de Tweede Kamer. Na de taskforce komen er nu ook regionale en landelijke 'versnellingstafels'.

Zo moddert en poldert het kabinet voort met voornemens, plannen en vergezichten, van de A van asielbeleid tot de Z van het zuivel- en landbouwakkoord. Aan de meeste oorzaken van de terugval van de nieuwbouw is niet veel te doen. De gestegen hypotheekrente maakt huizenkopers kopschuw. De hogere rente jaagt

ook de woningcorporaties op hogere financieringskosten. De rente is de achilleshiel van het kabinet: het regeerakkoord met zijn 900.000 woningen is gebaseerd op de aanname dat geld gratis zou blijven en de rente nul.

## **Het kabinet rekt zich rijk**

Voeg dat bij gestegen bouwkosten, de krappe arbeidsmarkt en het falen van het kabinet om ándere vastgelopen problemen (stikstof) los te wrikken en je hebt het woonalarm. Maar dat laatste woord – stikstof – staat maar één keer in de brief. Het kabinet zegt het te gaan oplossen...

De Jonge ziet de dip in 2024. En dan? Komt het daarna op miraculeuze wijze allemaal goed?

Nee, natuurlijk niet. Het kabinet rekt zich rijk. Aan de daling van de nieuwbouwvergunningen kun je al aflezen dat ook 2025 mager wordt. Om de beoogde 900.000 woningen in 2030 tóch te halen, moet er bovendien in de resterende jaren een fenomenale productie worden gedraaid. Je houdt je hart vast voor landschap, natuur en de kwaliteit van de nieuwe huizen. Krijgt Nederland een herhaling van de naoorlogse revolutiebouw met nadruk op kwantiteit boven kwaliteit?

De productie moet zelfs nog hóger worden omdat De Jonge ook de doelstellingen naar boven bijstelt. Al weet hij nog niet hoe hoog. De behoefte aan woningen blijft namelijk sneller stijgen dan waarmee het kabinet eerder rekening hield. De oorzaak? Migratie.

Extra pijnlijk voor De Jonge en het kabinet: honderden kant en klare flexwoningen voor statushouders en arbeidsmigranten staan te verstoffen in de opslag omdat gemeenten er geen plaats voor hebben en woningcorporaties twijfelen of de exploitatie sluitend valt te krijgen.

Zoals electoraal geograaf Josse de Voogd, co-auteur van de *Atlas van afgehaakt Nederland*, eerder dit jaar in het *Financieele Dagblad* al voorspelde: 'De bouw gaat het tempo van asiel-, kennis- en arbeidsmigratie niet bijhouden.' U kunt de maatschappelijke spanningen zelf wel uittekenen.

## **Het kabinet bouwt met problemen nieuwe problemen**

Het kabinet stapelt de problemen van eigen makelij op elkaar en bouwt daarmee weer nieuwe problemen. Het vastgelopen beleid om meer stikstofruimte te scheppen vertraagt de woningbouw. Het vastgelopen arbeidsmigratie- en asielbeleid grijp De Jonge juist aan om de woningproductie te versnellen. De Jonge verft zichzelf in de hoek.

De consequentie is dat het verschil tussen de aankondigde doelstellingen en de realiteit steeds groter wordt. Het verschil wordt een kloof, een kloof tussen verwachtingen en werkelijkheid, een kloof die teleurstellingen blijft voeden. Waarom daalt het vertrouwen in het kabinet? Hierom.

***Menno Tamminga** is economisch columnist van Wynia's Week. Eerder was hij redacteur en columnist van het Financieele Dagblad en van NRC Handelsblad.*

***Wynia's Week** wordt mogelijk gemaakt door de vrijwillig betaalde abonnementen van de lezers. Doet u al mee? Doneren aan Wynia's Week kan [HIER](#). Hartelijk dank!*